



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

'De Kuilen 19, Veghel'

College B&W 27 februari 2024
Gemeenteraad 4 april 2024

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijze.....	4
7. Ambtelijke wijzigingen	4
8. Conclusie en advies	5

Bijlage: Ingediende zienswijze

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Kuilen 19 Veghel' voorziet in de beëindiging van het melkveebedrijf ter plaatse. De bestaande verblijfsrecreatieve nevenfunctie wordt als hoofdfunctie voortgezet en verder doorontwikkeld. Daarnaast worden de akkerbouwactiviteiten in stand gehouden in combinatie met het houden van enkele runderen en boerderijkleindieren. Het geheel wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het historische landschap.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 14 februari 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Kuilen 19 Veghel' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van woensdag 15 februari 2023 tot woensdag 26 maart 2023 voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.1948.BGV000BP0032022P-ON01> digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

Reclamant 1 heeft per brief van 23 maart 2023 een zienswijze ingediend;

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijze is ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijze

Zienswijze reclamant 1

1. Appellant geeft aan dat niet is geborgd dat de bestaande recreatiewoning/zorgwoning uitsluitend in de weekenden verhuurd mag worden, zoals in de toelichting is gesteld.

Beantwoording:

Het gebruik van de bestaande recreatie-/zorgwoning wijzigt niet ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden en het feitelijke gebruik, waarbij verhuur buiten de weekenden is toegestaan. De toelichting is hierop aangepast, waarbij verhuur in uitsluitend de weekenden is verwijderd.

2. Appellant geeft aan dat niet is geborgd dat de zorgverlenende activiteiten voor maximaal drie dagen per week mogen worden uitgevoerd, zoals in de toelichting is gesteld.

Beantwoording

Het gebruik van de bestaande recreatie-/zorgwoning wijzigt niet ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden en het feitelijke gebruik, waarbij het gebruik niet is beperkt tot 3 dagen. De toelichting is hierop aangepast, waarbij zorgverlenende activiteiten niet worden beperkt tot maximaal 3 dagen

3. Appellant geeft aan dat niet duidelijk is welke activiteiten in de multifunctionele ruimte mogelijk worden gemaakt.

Beantwoording

In de toelichting behorende bij het plan is omschreven welke activiteiten in de multifunctionele ruimte zullen gaan plaatsvinden. In de planregels was dit echter nog niet geborgd. De planregels zijn derhalve aangepast in die zin dat de volgende begripsbepalingen (artikel 1.52) is toegevoegd:

1.52 multifunctionele ruimte

een ruimte voor de ontvangst van gasten en/of voor het houden van bijeenkomsten en vergaderingen, al dan niet voorzien van een receptie, een kleinschalige kantine, sanitaire voorzieningen, een wasruimte en/of een kantoor;

In artikel 3.1, onder sub e is een verwijzing naar deze begripsomschrijving opgenomen in combinatie dat sprake is van een ondersteunende multifunctionele ruimte. Daarmee wordt in voldoende mate duidelijk gemaakt welke activiteiten er in de multifunctionele ruimte mogelijk worden gemaakt.

4. Appellant geeft aan dat de bestemming van het bedrijf wordt gewijzigd naar de bestemming 'Recreatie' en dat daarmee ook recreatie buiten de recreatiewoningen kan plaatsvinden in de vorm van verblijf in tenten op het terrein. Het plan biedt daarin onvoldoende duidelijkheid.

Beantwoording

In de planregels is in artikel 8.1, onder sub c opgenomen dat het gebruik van onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens strijdig is met de bestemming. Daarmee is in voldoende mate geborgd dat de onbebouwde gronden niet zomaar gebruikt kunnen worden voor verblijfsrecreatie. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

5. Appellant vreest veel overlast te zullen gaan ondervinden als gevolg van het plan.

Beantwoording

In de plantoelichting is in hoofdstuk 4 een zorgvuldige afweging gemaakt van de van belang zijnde ruimtelijke aspecten en milieuaspecten. Uit deze zorgvuldige afweging en toetsing, waarbij voor zover nodig aanvullende onderzoeken zijn uitgevoerd, blijkt dat het plan niet zal leiden tot onevenredige hinder aan de omgeving. Daarnaast hebben, aanvullend op de dialoog met de omgeving, meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de appellant naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Daarin hebben zij uitvoerig besproken op welke wijze er hinder zou kunnen worden ondervonden. Daarbij gaf appellant aan dat er voornamelijk zorgen zijn over de borging van de privacy op diens perceel. In overleg met appellant is derhalve gekozen om te voorzien in extra beplanting op de grens met diens perceel, waarbij wordt gekozen voor groenblijvende beplanting met een hoogte van minimaal 2,5 meter, zodat er geen direct zicht is vanuit het recreatiebedrijf van de initiatiefnemer op het perceel van appellant. Tevens wordt de recreatiewoning (die het dichtst bij het perceel van appellant is gelegen) niet hoger dan één bouwlaag met een licht hellende kap en zal deze minimaal 8 meter uit de perceelsgrens worden geplaatst, zodat er vanuit deze recreatiewoning geen direct zicht zal zijn op het erf van appellant. Ten slotte zullen de kamers voor Bed & Breakfast niet worden voorzien van dakramen met direct uitzicht op het perceel van appellant. Het landschappelijk inrichtingsplan dat ten behoeve van het plan is opgesteld (bijlage 3 bij de toelichting/bijlage 1 bij de planregels) is op basis van voornoemde aanvullende maatregelen aangepast. Gezien de uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels (artikel 3.4.2) juridisch is geborgd zijn de overeengekomen maatregelen eveneens voldoende geborgd.

6. Appellant vreest dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van diens woning zal worden aangetast als gevolg van het plan.

Beantwoording

In de plantoelichting is in hoofdstuk 4 een zorgvuldige afweging gemaakt van de van belang zijnde ruimtelijke aspecten en milieuaspecten. Uit deze zorgvuldige afweging en toetsing, waarbij voor zover nodig aanvullende onderzoeken zijn uitgevoerd, blijkt dat het plan niet zal leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Er zal daarmee geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van appellant. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

7. Appellant vreest dat de waarde van diens woning zal dalen als gevolg van het plan.

Beantwoording

In de plantoelichting is in hoofdstuk 4 een zorgvuldige afweging gemaakt van de van belang zijnde ruimtelijke aspecten en milieuaspecten. Uit deze zorgvuldige afweging en toetsing, waarbij voor zover nodig aanvullende onderzoeken zijn uitgevoerd, blijkt dat het plan niet zal leiden tot onevenredige hinder aan de omgeving en/of tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Er is dus in beginsel geen reden om aan te nemen dat de waarde van de woning van appellant zal dalen. Wanneer dit als gevolg van de uitvoering van het plan alsnog het geval blijkt te zijn dan heeft appellant het recht een verzoek tot planschade in te dienen. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

8. Appellant geeft aan het vervelend te vinden dat niet eerder persoonlijk contact is gezocht door de initiatiefnemer met betrekking tot diens plannen en dat het plan zoals dat als ontwerp ter inzage is gelegd afwijkt van het plan zoals dat tijdens de eerdere bijeenkomst vanuit de dialoog met de omgeving kenbaar is gemaakt.

Beantwoording

Het plan zoals dat tijdens de dialoog aan de omgeving is gepresenteerd is hetzelfde plan zoals dat nu ter inzage heeft gelegen. Het is op detailniveau nader uitgewerkt, waarbij de uitgangspunten en ontwerpprincipes behouden zijn. Ditzelfde plan is eerder ook al gepresenteerd bij de eindpresentatie van de workshop 'Mijn idee goede idee' in 2020 aan de gemeente Meierijstad. Aan de hand van de ingediende zienswijze hebben aanvullende gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de appellant. Daarbij was de initiatiefnemer van mening, dat op basis van deze aanvullende gesprekken en de aanvullende maatregelen die zijn doorgevoerd in het plan, er geen bezwaren meer waren vanuit appellant. Om deze reden heeft de initiatiefnemer appellant niet verder persoonlijk benaderd omdat deze er van uit was gegaan dat appellant geen bezwaren zou hebben.

9. Appellant geeft aan dat in de toelichting van het plan is omschreven dat het voor de initiatiefnemer niet rendabel en/of haalbaar is om de noodzakelijke investeringen in diens bedrijf te doen om aan de strengere eisen vanuit de wet- en regelgeving te kunnen voldoen en dat de locatie van de initiatiefnemer, omdat deze is ingesloten tussen burgerwoningen, onvoldoende mogelijkheden om een volwaardig veehouderijbedrijf te kunnen blijven uitvoeren zonder te leiden tot mogelijke milieuhinder aan de omliggende burgerwoningen. Appellant geeft aan niet in te zien waarom appellant geconfronteerd dient te worden met het feit dat de initiatiefnemer diens bedrijf niet zou kunnen voortzetten.

Beantwoording

Zoals omschreven in de plantoelichting leent de locatie van het bedrijf van de initiatiefnemer zich niet goed voor het uitvoeren van een volwaardig veehouderijbedrijf met voldoende toekomstperspectief. Het terugdringen van emissies uit de agrarische sector is in het kader van duurzaamheid en natuurontwikkeling een van de speerpunten van de gemeente. Daarnaast is dit niet de enige reden om mee te werken aan het initiatief. Er wordt voorzien in een recreatieve voorziening in een gebied waarvoor het speerpunt is gericht op een verdere ontwikkeling van de recreatieve sector. Het initiatief sluit aan bij de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en speerpunten, wat voor de gemeente een reden is om mee te werken aan het

initiatief. Het initiatief is op meerdere vlakken beoordeeld en afgewogen wordt door de gemeente gezien als een wenselijk initiatief. Het feit dat appellant daarmee dan al dan niet geconfronteerd zou worden staat los van de besluitvorming om mee te werken aan het initiatief. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

10. Appellant geeft aan dat de mogelijkheden binnen de bestemming 'Recreatie' te ruim zijn. Dit zou te wijten zijn aan de ruime mogelijkheden die de bestemmingsomschrijving biedt in combinatie met het ruime bouwvlak dat volgens appellant geheel volgebouwd zou mogen worden.

Beantwoording

De planregels zijn hierop aangepast. In de aangepaste planregels is in artikel 3.2.2, onder sub c opgenomen dat de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, inclusief recreatiewoningen en exclusief de bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen, niet meer dan 1.600 m² mag bedragen. Daarmee worden de bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming 'Recreatie' in overeenstemming gebracht met de concrete plannen die er zijn.

11. Appellant vraagt zich af in hoeverre de toegestane akkerbouwactiviteiten als nevenactiviteit bij het recreatiebedrijf daadwerkelijk als nevenactiviteit zijn aan te merken. Er wordt immers nog 25 hectare aan grond beheerd.

Beantwoording

De omvang van 25 hectare is onvoldoende voor het uitvoeren van een volwaardig akker- en tuinbouwbedrijf. Daarnaast is de activiteit akkerbouw voor wat betreft arbeidstijd en inkomsten die daaruit kunnen worden behaald aanzienlijk kleiner dan de hoofdactiviteit, zijnde het recreatiebedrijf. Met de akkerbouwactiviteiten is sprake van een arbeidstijd voor (nog geen) 0,5 volwaardige arbeidskracht. Dit betreft geen volwaardige activiteit en is daarmee ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. Daarnaast kan, indien blijkt dat met de akkerbouw geen of niet langer sprake is van een nevenactiviteit, op dit punt worden gehandhaafd. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

12. Appellant vraagt zich af waarom de relatie met de (voormalige) boerderij behouden dient te blijven. Er wordt immers voor gekozen het agrarisch bedrijf te beëindigen.

Beantwoording

Het behoud van de relatie met de (voormalige) boerderij is vooral landschappelijk van belang en niet zozeer functioneel. De locatie ligt immers in een van oudsher agrarisch gebied, waarmee een agrarisch karakter landschappelijk en op het gebied van beeldkwaliteit de voorkeur heeft. Om landschappelijk en voor wat betreft beeldkwaliteit een binding te behouden met het agrarisch karakter van de omgeving is het behoud van de relatie met de (voormalige) boerderij een landschappelijke en kwalitatieve meerwaarde en daarmee wenselijk. Er is dan ook nadrukkelijk sprake van een nevenactiviteit. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

13. Appellant geeft aan dat onvoldoende duidelijk is wat wordt verstaan onder de hoofdfunctie of hoofdactiviteit.

Beantwoording

De hoofdfunctie of hoofdactiviteit betreft de activiteit die vanuit de bestemming wordt toegestaan. Dit is voldoende duidelijk omschreven in de bestemmingsomschrijving van de regels (artikel 3.1). De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

14. Appellant geeft aan dat in de toelichting wordt omschreven dat de stuifwal wordt teruggebracht in het landschap zodat deze aansluit op het naastgelegen bosgebied en dat met de natuurlijke inrichting van het landschap een mooie zachte overgang van het bosgebied naar het bebouwde lint ontstaat, waarmee wordt aangesloten op de verdere ontwikkeling van de natuur in de omgeving. Daarbij geeft appellant aan dat dit, hoewel in de toelichting nader is omschreven, nergens uit blijkt.

Beantwoording

Ten behoeve van het plan is door een landschappelijk en stedenbouwkundig deskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (bijlage 3 van de toelichting/bijlage 1 van de planregels). Daarin is nadrukkelijk de relatie van de ontwikkeling en de daarbij behorende aanleg van landschappelijke elementen met het omliggende landschap beschreven. De overgang van het bosgebied naar het bebouwde lint en de aansluiting op de verdere ontwikkeling van de natuur in de omgeving is meegenomen in de landschappelijke motivatie van het landschappelijk inrichtingsplan. De uitvoering van de landschappelijke inrichting volgens het landschappelijk inrichtingsplan is in artikel 3.4.2 van de planregels geborgd met een voorwaardelijke verplichting. Daarmee is de aansluiting op bestaande en te ontwikkelen natuur verder gewaarborgd. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

15. Appellant geeft aan dat in het landschappelijk inrichtingsplan wordt beschreven dat de stuifwallen in het gebied voorheen zijn verdwenen door de agrarische bedrijfsvoering en dat, ondanks dat dit in de toelichting wordt vermeld, er niet geborgd is dat het stuifduinenlandschap weer wordt teruggebracht als extra natuur- en belevingswaarde voor het bedrijfsconcept.

Beantwoording

Uit historisch onderzoek blijkt dat de stuifwallen al langere tijd niet intact zijn. Ten behoeve van het plan is door een landschappelijk en stedenbouwkundig deskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (bijlage 3 van de toelichting/bijlage 1 van de planregels). Het terugbrengen van het stuifduinenlandschap maakt deel uit van het landschappelijk inrichtingsplan. De uitvoering van de landschappelijke inrichting volgens het landschappelijk inrichtingsplan is in artikel 3.4.2 van de planregels geborgd met een voorwaardelijke verplichting. Daarmee dient ook het stuifduinenlandschap zoals is opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan te worden teruggebracht. Met de voorwaardelijke verplichting is dit in voldoende mate geborgd. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

16. Appellant geeft aan dat in het landschappelijk inrichtingsplan een bomenrij is opgenomen als landschappelijk element. Deze bomenrij staat echter op het erf van appellant en kan derhalve niet worden aangewend voor de landschappelijke inpassing van het plan.

Beantwoording

In het oorspronkelijke landschapsplan zijn twee bomenrijen ingetekend, beide gesitueerd binnen het plangebied. Appellant heeft wel een haag om zijn perceel. Deze blijft behouden en maakt geen deel uit van het landschappelijk inpassingsplan. Er is daarmee geen noodzaak om het plan op dit punt aan te passen. Aanvullend wordt opgemerkt, dat aan de hand van de ingediende zienswijze aanvullende gesprekken hebben plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de appellant. Naar aanleiding van deze gesprekken is één bomenrij komen te vervallen en vervangen door een struweelhaag.

17. Appellant betwist of het plan en de daarbij behorende landschappelijke inpassing kan bijdragen aan de versterking van het landschap.

Beantwoording

Het plan en de daarbij behorende landschappelijke inpassing, zoals is opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan (bijlage 3 van de toelichting/bijlage 1 van de planregels), is door zowel de gemeente als de provincie beoordeeld, waarbij is geoordeeld dat het plan een meerwaarde biedt voor de ruimtelijke kwaliteit en het landschap. Tevens is het plan door een deskundige op het gebied van landschap en stedenbouw opgesteld met voldoende kennis om te kunnen beoordelen of het plan meerwaarde heeft op het landschap. Het plan en de daarbij behorende landschappelijke inpassing draagt daarmee in voldoende mate bij aan de versterking van het landschap.

18. Appellant stelt de berekende parkeerbehoefte ter discussie. Volgens appellant staat deze niet in verhouding met de activiteiten die worden toegelaten. Appellant betwijfelt daarmee of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Beantwoording

De parkeerbehoefte is berekend met normen van het kennisplatform CROW, een landelijk gebruikte richtlijn voor het bepalen van de parkeerbehoefte. De berekende parkeerbehoefte is daarnaast beoordeeld door de verkeerskundige van de gemeente en voldoende bevonden. Er is daarmee sprake van voldoende parkeergelegenheid voor de aangevraagde en toegestane activiteiten. De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

19. Appellant geeft aan dat er in de toelichting wordt gesteld dat er in het landschappelijk inrichtingsplan 24 parkeerplaatsen zijn ingetekend, maar dat dit niet het geval is.

Beantwoording

In het landschappelijk inrichtingsplan zijn wel degelijk 24 parkeerplaatsen ingetekend. Ook in het gewijzigde landschappelijk inrichtingsplan, zoals is gewijzigd ten behoeve van de zienswijze en de gesprekken daaropvolgend tussen de initiatiefnemer en appellant, zijn 24 parkeerplaatsen ingetekend (18 op terrein ten westen van de veldschuur, 4 op het terrein aan de noordzijde van de veldschuur en 2 aan de noordzijde van de melkveestal). De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.

7. Ambtelijke wijzigingen

Het plan geeft geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen aan te brengen in het plan.

8. Conclusie en advies

De ingekomen zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

Bijlage 3 landschappelijk inrichtingsplan:

1. De bomenrij naast het koeienpad, parallel aan de weide en tuin van appellant, is komen te vervallen. De bestaande bomen (beuken) parallel aan de huidige stal blijven behouden.
2. Vanaf de achterzijde van het bijgebouw van appellant is een fictieve zichtlijn getrokken met zicht op het weiland met de koeien en niet op de recreatiehuisjes.
3. Het recreatiehuisje dat in het landschappelijk inrichtingsplan als V2 is aangemerkt is verder in westelijke richting verschoven, zodat het huisje vanuit de tuin van appellant niet zichtbaar is. Andersom kunnen de gasten die in dit huisje verblijven de tuin van appellant ook niet zien.
4. Op de locatie van de bomenrij zoals bedoeld onder punt 1 wordt een struweelhaag geplant. Deze zal bestaan uit streekeigen soorten die goed zijn voor de lokale natuur. Daarbij is gekozen voor zoveel mogelijk bladhoudende beplanting zoals hult en jeneverbes.
5. Vanaf de draag langs de perceelsgrens van appellant komt een koeienpad van 4 meter breed. Daarna komt de struweelhaag van 3 meter breed.
6. De recreatiehuisjes worden voorzien van één bouwlaag met kap.
7. Het recreatiehuisje dat in het landschappelijk inrichtingsplan is aangemerkt als V1 komt op 8 meter uit de perceelsgrens van appellant te staan.
8. Appellant kan, indien gewenst of nodig, via het koeienpad met een kraan de eigen sloot en/of haag onderhouden.

Planregels:

1. Toegevoegd nieuwe begripsomschrijving, "artikel 1.52 multifunctionele ruimte".
2. Toegevoegd in artikel 3.1, onder sub e een verwijzing naar artikel 1.52, de begripsomschrijving voor een multifunctionele ruimte.
3. Toegevoegd in artikel 3.2.2, onder sub c een maximale maatvoering voor de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen opgenomen.

Toelichting:

1. Gewijzigd in paragraaf 2.2 het gebruik van de recreatie-/zorgwoning. Deze is in overeenstemming gebracht met de huidige planologische mogelijkheden en het feitelijke gebruik.

Toegevoegd paragraaf 5.2.2. met een samenvatting van de aanvullende dialoog met appellant naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Het verslag van deze dialoog is als bijlage 12 bij de toelichting gevoegd.

Verbeelding:

1. Gewijzigd de situering van recreatiewoningen. Deze is in overeenstemming gebracht met de gewijzigde situering in het landschappelijke inrichtingsplan, middels een verschuiving van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatiewoning'.